



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/01031-4
Saksbehandler Anne Berit Bergstad

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	27.01.2026

GBR. 9/1 – Fjæreveien 38 – Vedtaksbehandling – varmerom og redskapsbod – Grimstad Kommune/Storgaten Barnehage

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra hensynsone friluftsliv i LNF-formålet for oppføring av varmerom/redskapsbod. Det vises til søknad mottatt 24.10.2025.

Vedlegg

Ettrinnssøknad

A4 FN38_Koia Dømmesmoen Situasjonsplan M 500

A4 FN38_Koia Dømmesmoen M 100

Dispensasjon for oppføring av Koie i LNF område avsatt med hensynsone 530

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-25/01031. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Sammendrag

Grimstad kommune søker for Storgaten Barnehage om å oppføre varmerom/redskapsbod på kommunal eiendom gnr/bnr 9/1 på Dømmesmoen. Eiendommen ligger i LNF-område avsatt med hensynsone 530 – friluftsliv, og er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Saken legges fram for politisk behandling iht. delegasjonsreglementet.

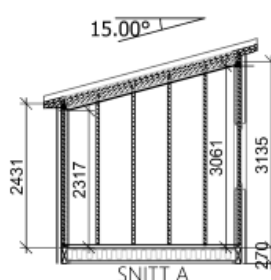
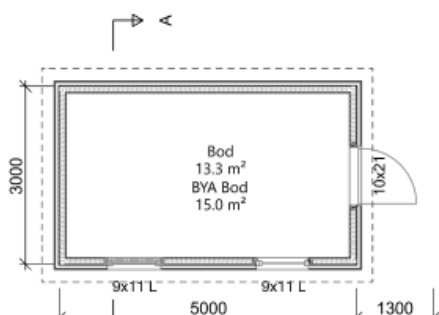
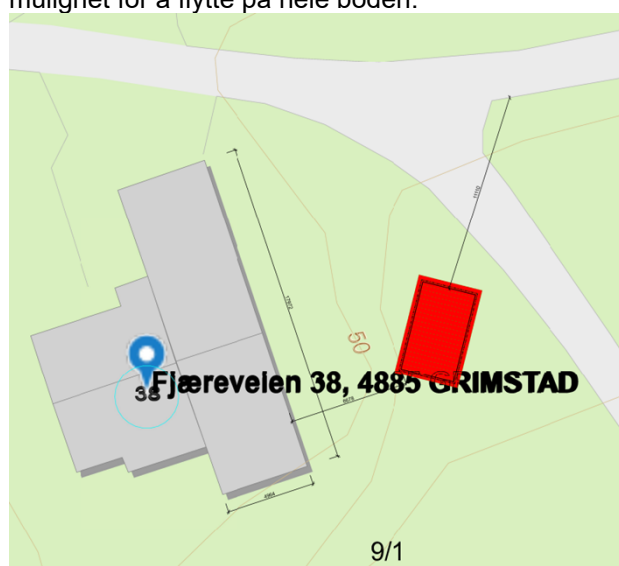
Fakta

Søknaden

Grimstad Kommune, på vegne av Storgate Barnehage søker om å oppføre et permanent varmerom/redskapsbod på kommunens eiendom 9/1 med adresse Fjæreveien 38. Barnehagen holder til i lokaler i Grimstad sentrum, og har i flere år brukt området som turdestinasjon. I den anledning har de etablert en leirplass med et større oppvarmet telt og bål plass. Gjennom omsøkt tiltak ønsker de nå å gjøre turstedet mer permanent, og tilpasset for helårsbruk.

Eiendommen har allerede en eksisterende enebolig bygd på 1960-tallet, som ikke ser ut til å være i bruk i dag. Bodens plasseres 6 m fra boligbygningen.

Bodens BRA vil være 13,3 kvm, med BYA på 15 kvm. Bodens har pulttak på 15° og intern høyde på 3,13 m, med topp gesims ca 3,3 m. Tiltaket har pelefundamentering, men er beskrevet som brakkekonstruksjon med mulighet for å flytte på hele boden.



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål avsatt med hensynsone 530 – friluftsliv gjennom kommuneplan for Grimstad Kommune, vedtatt 27.10.2020.

Bestemmelser for kommuneplanen punkt '4.10.8.4.1 Generelle retningslinjer' sier at:

- For disse områdene skal det tas særlig hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmulighetene eller tilgjengelighet. For tiltak i disse områdene skal konsekvenser for friluftsliv gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene blir ivaretatt.*
- Ved tiltak innenfor hensynssonen skal grønne opplevelseskvaliteter langs eksisterende og planlagte stier skjermes i størst mulig grad.*
- Normal drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt, i samsvar med gjeldende lovverk*

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Tiltaket gjelder oppføring av en bygning til bruk for uteaktiviteter for barna i Storgaten Barnehage. Område er i dag i bruk til disse aktiviteter og til nå har man etablert seg med et telt i området. På grunn av avstand fra barnehagen vil det være hensiktsmessig å ha et fast tilholdssted som kan avlås slik at nødvendig utstyr

som brukes i aktivitetene, kan lagres på stedet. Det er av stor betydning for trivsel og komfort for barna at man har et sted man kan varme seg og søke ly ved dårlig vær. Det vil også bety en vesentlig forbedring av bruksmulighetene i vinterhalvåret.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

«I kommuneplanen Retningslinje 5.6 LNF – områder og grøntstruktur er det åpnet for muligheten for å gi dispensasjon.

a) Tiltaket skal være av enkel karakter, skiltes allment tilgjengelig og fremme friluftsinnteresser

Svar: Tiltaket har begrenset omfang – 15 m² BYA og er tilpasset omgivelsene. Når bygningen er i bruk, vil den ha almen tilgjengelighet.

b) Tiltaket skal ikke innebære vesentlige terrenginngrep

Svar: Tiltaket skal fundamenteres på betongpilarer og vil i liten grad medføre terrenginngrep

c) Tiltaket skal tilpasses natur, landskap og kulturminner

Svar: Omfang og utforming er tilpasset omgivelser og vi mener det vil passe inn på byggested. Det er ikke kjente kulturminner i byggeområde

d) Tiltak skal ivareta hensynet til biologisk mangfold

Svar: Tiltaket er lite i omfang og vi mener det ikke kan berøre biologisk mangfold i området.

e) Tiltak skal utformes i tråd med kommunens normal for utomhusanlegg

Svar: I normal er vis til utforming av HC toalett med saltak. Her er valgt avledet takform med pulttak.

Adkomst til bygningen skal utformes med platting som blir tilrettelagt for universell utforming.

f) Ved søknad skal det foreligge skriftlig tillatelse fra grunneier

Svar: Tiltakshaver er grunneier (Grimstad kommune) og tillatelse anses oppfylt»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Vurderinger:

Tiltaket innebærer å bygge en ny varmebod/utstyrsbod for Storgaten Barnehage. Boden vil tillate helårsbruk av området, og mer friluftsliv for barnehagen som til vanlig holder til i Grimstad sentrum. Boden plasseres mellom eksisterende bebyggelse og grusvei som leder til private bebodde eiendommer, og tillater videre bruk av allerede etablert bål plass.

Det er registrert en gravhaug på samme tomt som tiltaket, men det antas at dette ikke blir berørt om aktiviteter og bruksareal begrenses til dagens bruk.

Basert på søknaden stiller tiltaket sterkt i forhold til å være i tråd med formålet, og tiltaket fremstår positivt, men det kreves likevel dispensasjon for å kunne vurdere tiltaket videre på grunn av hensynssonen rundt LNF-formålet.

Dispensasjon:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir kommunen adgang til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det er et vilkår at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene bak lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Tillegg ved dispensasjon fra plan:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som regel blitt til gjennom omfattende planprosesser og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylte forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville blitt lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon.

Av hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom dispensasjon, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt ut bygget ut, og hvor reguleringsbestemmelsene er til hinder for eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenværende eiendommene.

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak bestemmelsen er å bevare en hensynsone rundt LNF-områder for friluftsliv.

Tiltaket er av begrenset omfang med BYA på 15 kvm, og bygges tett mot allerede eksisterende bebyggelse. Formålet med bygget er å kunne forlenge bruk av området utover sommerhalvåret, og er i tråd med hensynet om områdets bruk som friluftsområde. Hensynet vurderes derfor ikke til å være vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Ulemper ved tiltaket er permanent inngrep i hensynssonen, og økt privatisering av området. Tiltaket er plassert mellom et eksisterende boligbygg med ukjent bruk og vei til private og bebodde eiendommer. Økt bebyggelse kan bidra til å privatisere området ytterligere. Ved å bygge en bod som dette vil det kunne solidifisere bruken av området som et privat område kun for barnehagens bruk.

Fordelene virker derimot til å overveie ulempene. Tiltaket vil øke bruken av området i tråd med formålet om bruk som friluftsområde. Boden har et relativt lite areal, og vil gagne barnehagens utendørsaktivitet betraktelig. Selv om boden ikke er åpen til allmennheten, er det opparbeidet området tilgjengelig for andre som fritt vil bruke bålplassen og fasilitetene rundt. Med en låsbar bod kan barnehagen låse bort utstyr, og ved å fjerne gjenstander som fremstår som private kan bålplassen fremstå mer for allmenn bruk.

«Kan»-skjønnnet:

Ved at barnehagen får en mer permanent base på tomten kan de også ekspandere bruk og type aktiviteter i området, gjennom alle årstider og vær. Bredere bruk av området vil også tilrettelegge for bedre bruk av andre turgåere, og en etablert bål plass vil skape et fint, aktivt og strukturert turmål.

Konklusjon

Kommunedirektøren har vurdert at tillatelse kan gis. Dette ligger til teknisk utvalg å gi da det er kommunen selv som søker, jf delegeringsreglementet.